



**77974 Kürzell**

# NEUBAUPROJEKT IM GRÜN



IM GRÜN  
- KÜRZELL -



# WILLKOMMEN IM NEUEN ZUHAUSE

**PROJEKT WOHNEN IM GRÜN | NATÜRLICH INDIVIDUELL | SENIORENGERECHT | ENERGIEEFFIZIENT**

Mit dieser eleganten Wohnanlage in Kürzell (Meißenheim) realisiert die KMBB-Immobilien und Wohnbau GmbH aus Ettenheim erneut ein außergewöhnliches Wohnprojekt.

Das Projekt „IM GRÜN“ besteht aus insgesamt 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 und 10 barrierefreien Eigentumswohnungen mit Aufzügen. Die modernen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen verfügen über eine Wohnflächen von ca. 41 m<sup>2</sup> bis ca. 120 m<sup>2</sup> und verteilen sich über insgesamt 3 Etagen. Alle Wohnungen sind barrierefrei und bieten entweder Balkon oder Terrasse mit sonniger Süd-West-Ausrichtung.

Ob Sie sich mit Ihrer Familie ein neues Zuhause schaffen wollen, ein barrierefreies Domizil für Ihr Alter oder nach einer guten Kapitalanlage mit bis zu 10% Abschreibung (AfA) suchen – IM GRÜN finden Sie das richtige für Sie.



## AUF EINEN BLICK

### HAUS 1

**6 x Einheiten**

**2- bis 3-Zimmer-Wohnungen**

**ca. 41 bis 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**160.370€ bis 280.450€**

**Effizienzhaus KFW55**

**Gesamtfläche: ca. 365 m<sup>2</sup>**

### HAUS 2

**10 x Einheiten**

**2- bis 4-Zimmer-Wohnungen**

**ca. 42 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**174.600€ bis 496.000€**

**Effizienzhaus KFW40+**

**QNG-Siegel**

**Gesamtfläche: ca. 772,65 m<sup>2</sup>**







# ENTDECKEN SIE DIE NACHBARSCHAFT

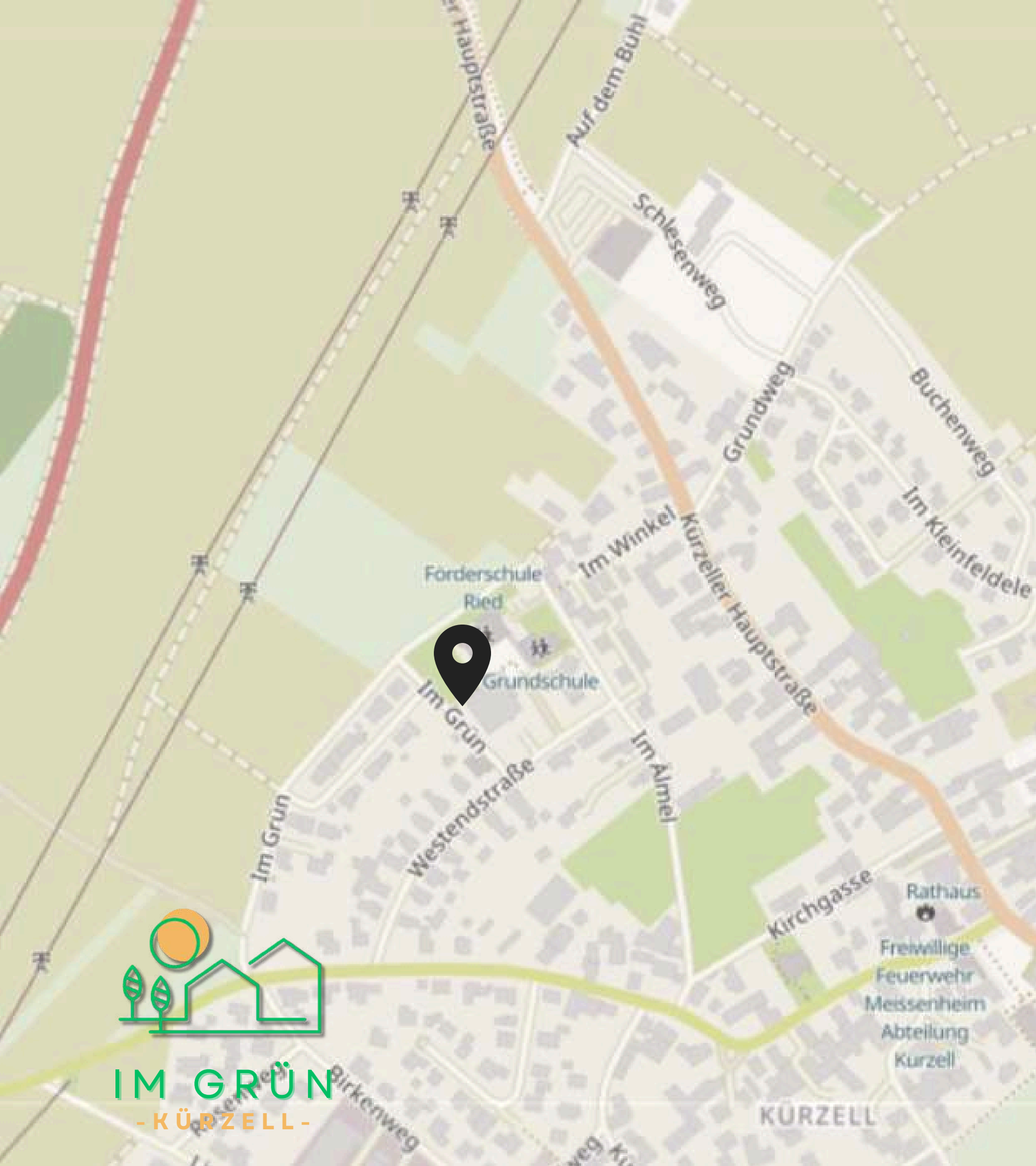
In Kürzell befinden sich neben der Grundschule auch eine Förderschule sowie jeweils ein evangelischer und ein römisch-katholischer Kindergarten – alle fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

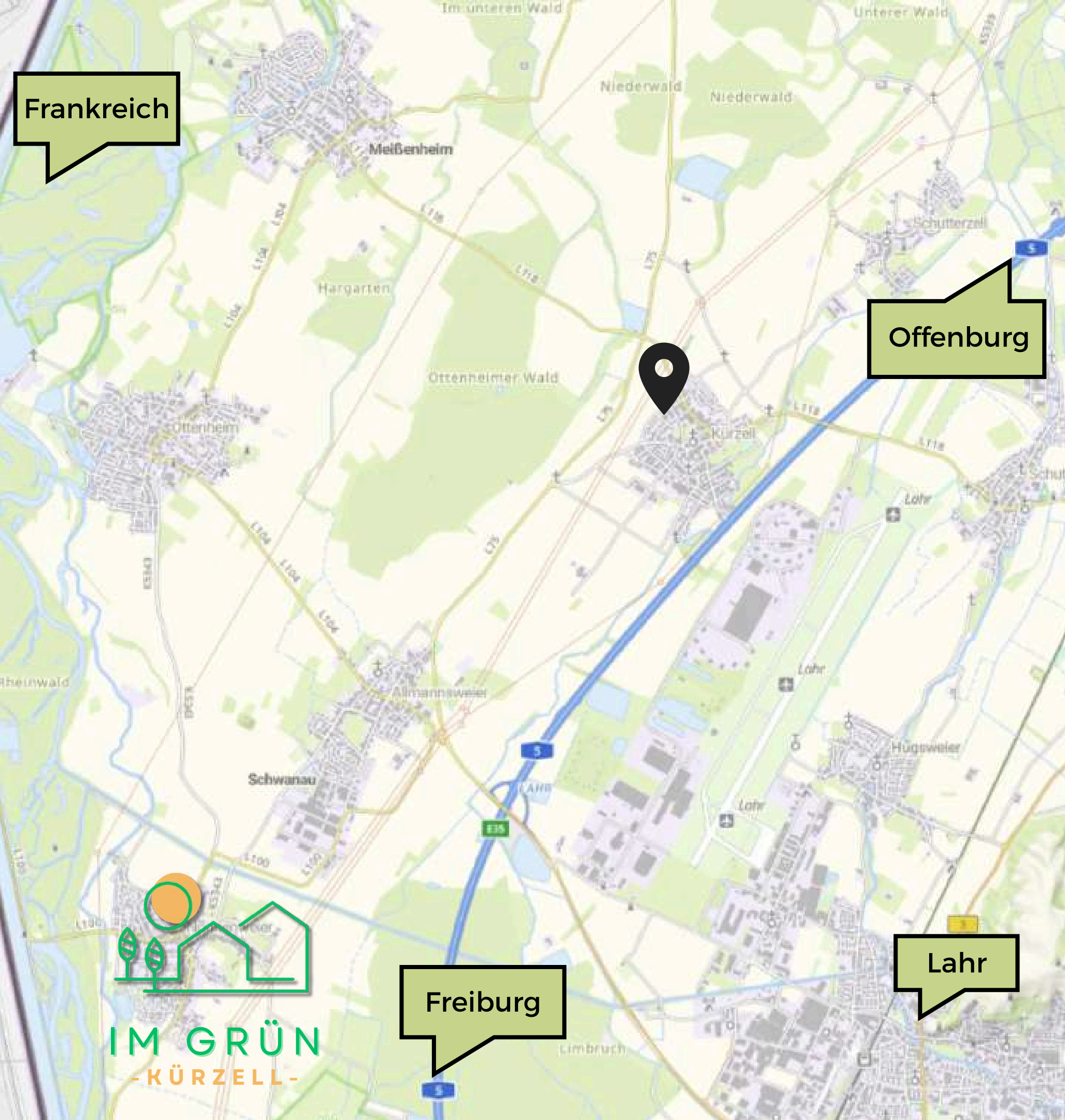
Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Gemeinden sowie in der nahegelegenen Stadt Lahr vorhanden.

Die medizinische Grundversorgung übernimmt eine ortsansässige Allgemeinarztpraxis.

Ein Lebensmittel-Discounter mit integrierter Bäckerei und Café liegt nur etwa 500 Meter entfernt und bietet eine komfortable Nahversorgung.

In unmittelbarer Nähe laden weitläufige Wiesen und landwirtschaftliche Flächen zu Spaziergängen, Erholung und Naturgenuss ein.





# LAGE

## WIRTSCHAFT

Die gute Infrastruktur und weitere Faktoren, die für die Gemeinde sprechen, haben bereits viele Firmen angezogen. Kürzell liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A5. Die Anschlussstelle Lahr/Schwanau ist innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auf der Ostseite der Autobahn befindet sich eines der größten entwickelbaren Industrie- und Gewerbeareale in Baden-Württemberg, das ehemalige „Flugplatz Lahr“. Hier sind zahlreiche namhafte Arbeitgeber wie z.B. Zalando, DHL, Penny, Kohler, DVS und Zehnder ansässig. Insgesamt bieten über 140 Betriebe über 6.000 Arbeitsplätzen an. Auf der Westseite der Autobahn sind weltweit bekannte Unternehmen wie die Herrenknecht AG oder der Europa-Park angesiedelt.

## VERKEHR

Durch die L75 (ehemals B36), die Autobahn A5, ein gut ausgebautes Nahverkehrsnetz und den Black Forest Flughafen in Lahr, ist die Gemeinde verkehrstechnisch gut angebunden.

Der nächste Bahnhof liegt in Friesenheim oder in Lahr/Schwarzwald und ist schnell zu erreichen. Am Lahrer Bahnhof befindet sich weiterhin ein Busbahnhof.



# AUSSTATTUNG

## DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Nachhaltige Massivbauweise
- Barrierefreier Zugang (Aufzug)
- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Stromerzeugung
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- 3-fachverglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Video-Gegensprechanlage (Haus 2)
- Hochwertiges Eichenparkett
- Großformatige Boden- und Wandfliesen im Bad
- Sanitäreinrichtung von namhaften Markenherstellern
- Bodengleiche Duschen
- Handtuchheizkörper

**INFO: Bei der Bemusterung der Innenausstattung können Sie noch Ihre eigenen individuellen Wünsche einbringen**



\*unverbindliche Visualisierungen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen



**IM GRÜN**  
-KÜRZELL-

**HAUS 1  
KFW55**

**HAUS 2  
KFW40 + QNG**



**Spielplatz 1**

**Fahrradraum 1 & 2**

**Spielplatz 2**

**LAGEPLAN**



**IM GRÜN  
-KÜRZELL-**



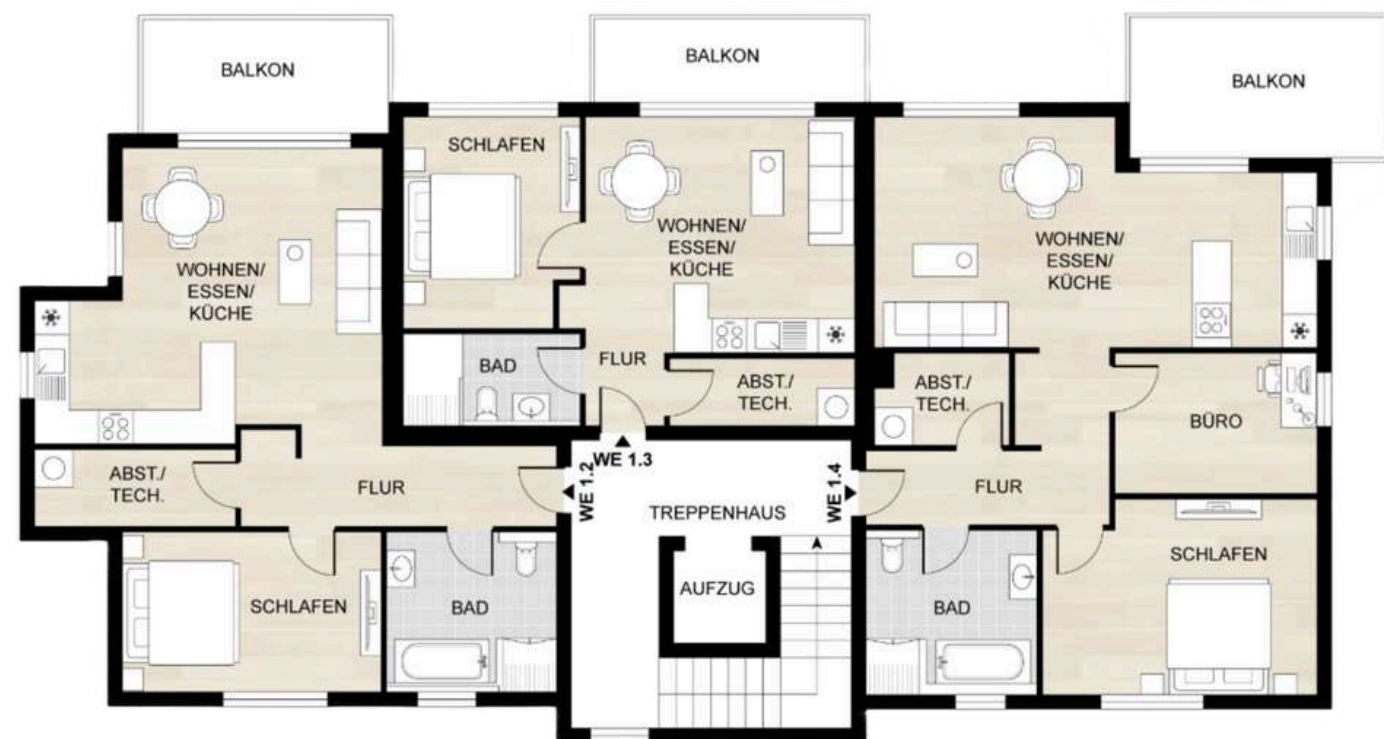


IM GRÜN  
-KÜRZELL-

## ERDGESCHOSS



“  
**W1.3**  
”



“  
**W1.2**  
”

“  
**W1.4**  
”

“  
**W2.6**  
”

“  
**W2.7**  
”



“  
**W2.5**  
”

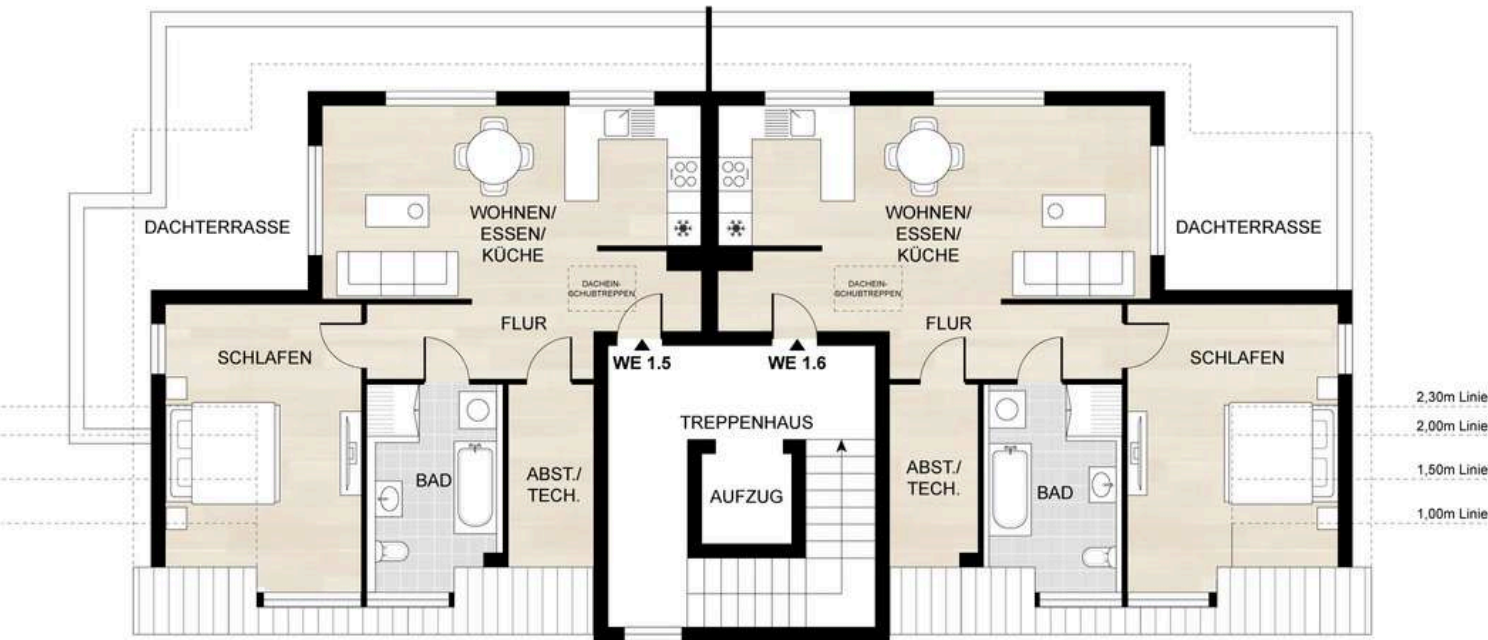
“  
**W2.8**  
”



**IM GRÜN**  
-KÜRZELL-

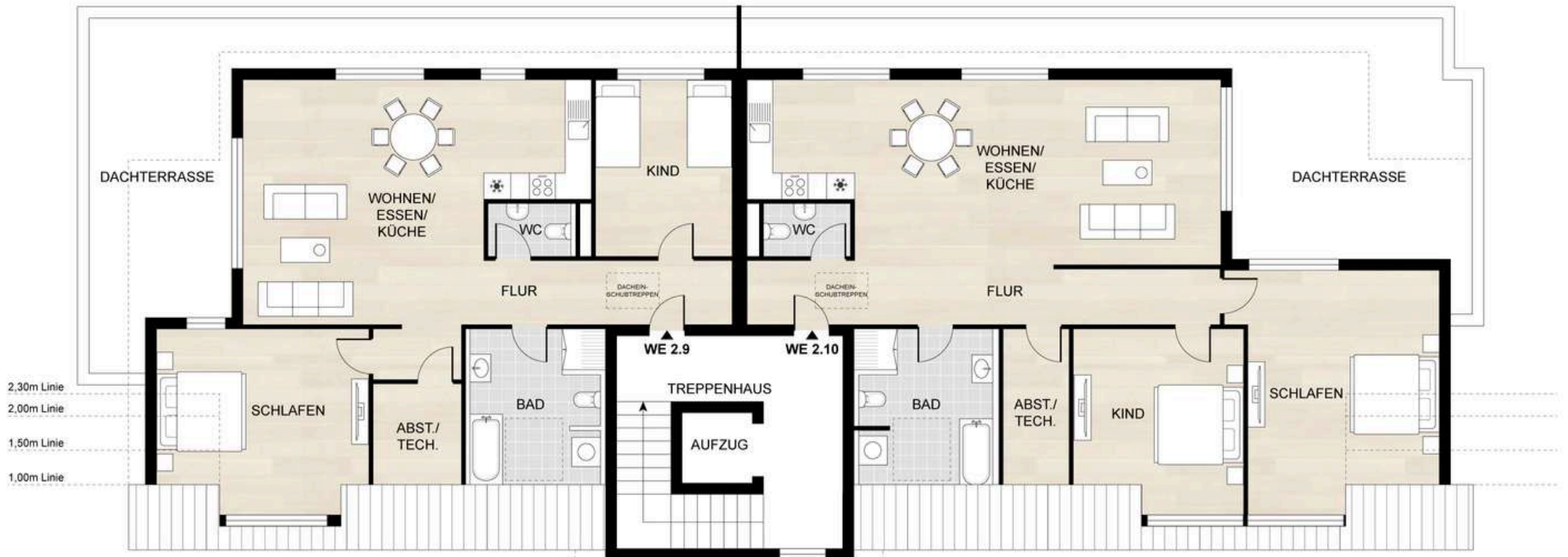
**OBERGESCHOSS**





“  
**W1.5**  
”

“  
**W1.6**  
”



“  
**W2.9**  
”

“  
**W2.10**  
”



# DACHGESCHOSS



# WOHNUNG 1.1

## HAUS 1

### 3-ZIMMER-WHG

ERDGESCHOSS MIT GARTENANTEIL

**WOHN-/ESSZIMMER/KÜCHE** 25,41

**SCHLAFZIMMER** 14,05

**ABSTELLRAUM** 3,21

**FLUR** 7,98

**BÜRO** 8,00

**BADEZIMMER** 6,66

**TERRASSE (50% VON 11,37)** 5,69

---

**WOHNFLÄCHE (M<sup>2</sup>)** 71,00

GARTENANTEIL CA. 66 M<sup>2</sup>



**IM GRÜN**  
-KÜRZELL-

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.



# WOHNUNG 1.2

HAUS 1  
2-ZIMMER-WHG  
OBERGESCHOSS LINKS

WOHN-/ESSZIMMER/KÜCHE	24,62
SCHLAFZIMMER	11,27
ABSTELLRAUM	4,00
FLUR	7,62
BADEZIMMER	6,65
BALKON (50% VON 7,57)	3,79

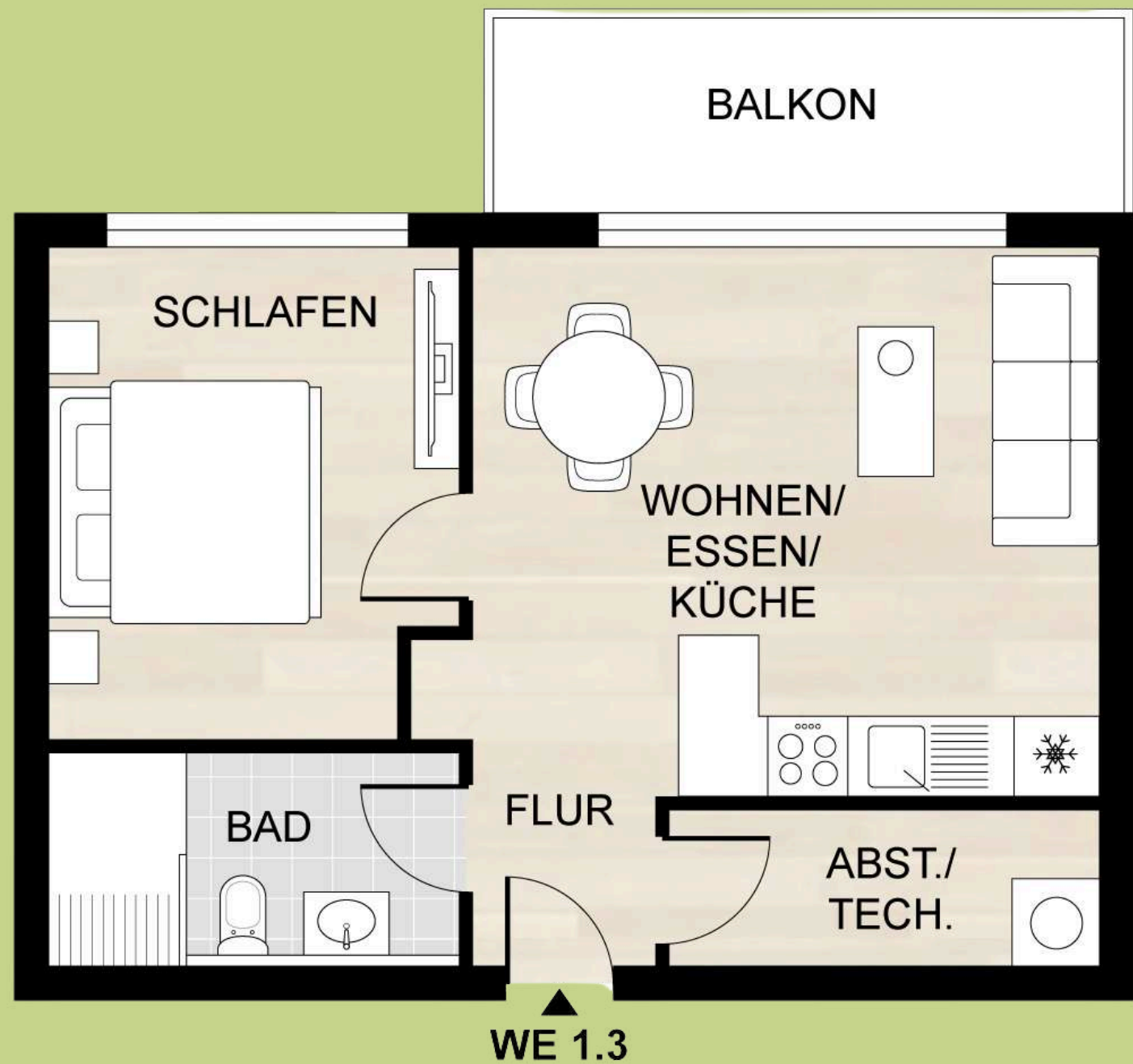
---

WOHNFLÄCHE (M <sup>2</sup> )	57,95
------------------------------	-------



Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Möbliierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.





# WOHNUNG 1.3

HAUS 1  
2-ZIMMER-WHG  
OBERGESCHOSS MITTE

WOHN-/ESSZIMMER/KÜCHE	20,02
SCHLAFZIMMER	10,09
ABSTELLRAUM	3,32
BADEZIMMER	4,21
BALKON (50% VON 5,92)	2,96

---

WOHNFLÄCHE (M <sup>2</sup> )	40,60
------------------------------	-------



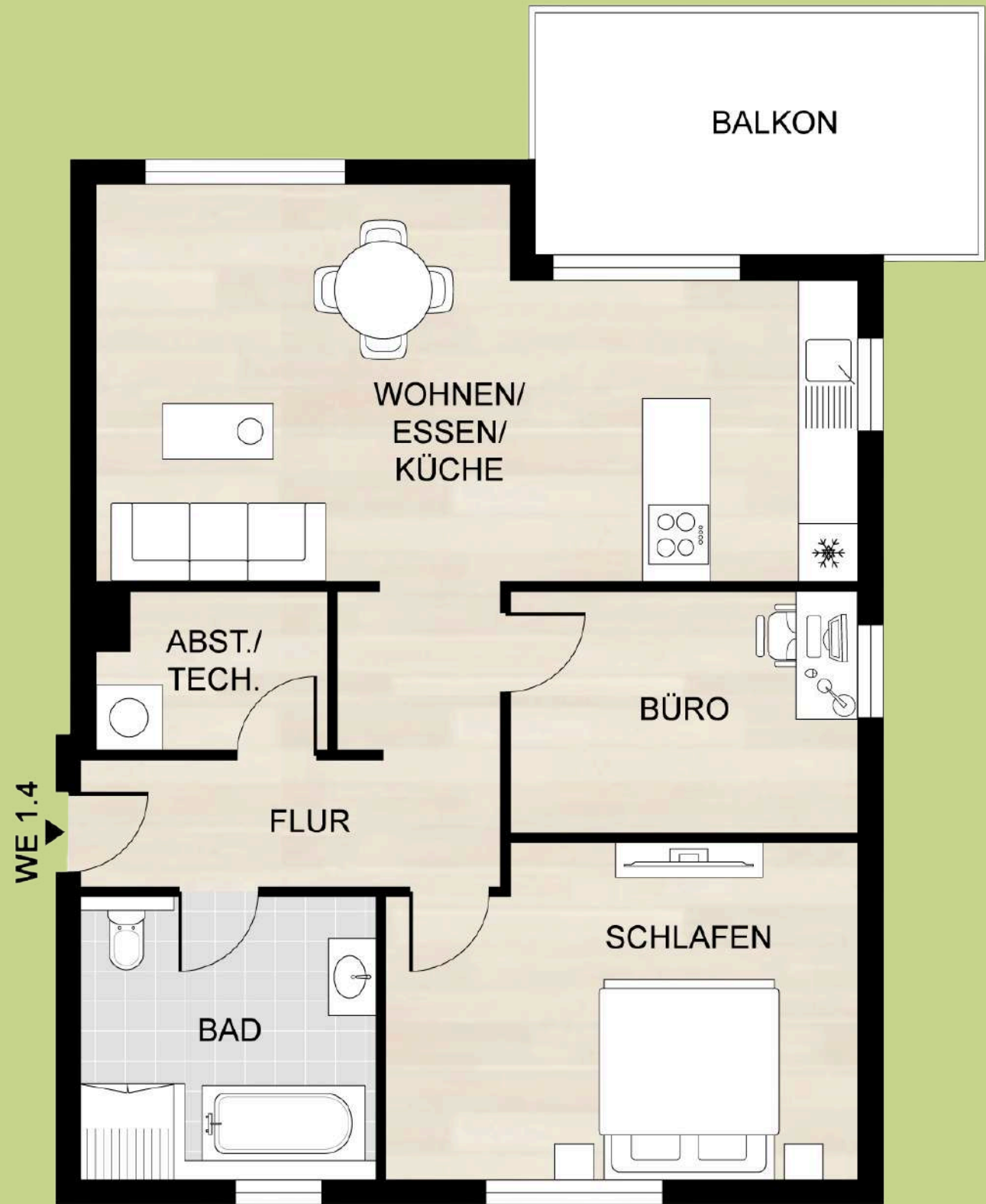
# WOHNUNG 1.4

HAUS 1  
3-ZIMMER-WHG  
OBERGESCHOSS RECHTS

WOHN-/ESSZIMMER/KÜCHE	25,41
SCHLAFZIMMER	14,05
ABSTELLRAUM	3,21
BADEZIMMER	6,76
BÜRO	8,00
FLUR	7,98
BALKON (50 % VON 9,75)	4,88

---

WOHNFLÄCHE (M <sup>2</sup> )	70,29
------------------------------	-------



Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.





# WOHNUNG 1.5

HAUS 1  
2-ZIMMER-WHG  
DACHGESCHOSS LINKS

WOHN-/ESSZIMMER/KÜCHE	19,96
SCHLAFZIMMER	13,02
ABSTELLRAUM	2,44
BADEZIMMER	6,20
FLUR	6,97
BALKON (50% VON 24,01)	12,01

---

WOHNFLÄCHE (M <sup>2</sup> )	60,60
------------------------------	-------

DACHSPITZ CA. 28,24 M<sup>2</sup>



# WOHNUNG 1.6

**HAUS 1**  
**2-ZIMMER-WHG**  
 DACHGESCHOSS RECHTS

<b>WOHN-/ESSZIMMER/KÜCHE</b>	<b>21,86</b>
<b>SCHLAFZIMMER</b>	<b>13,69</b>
<b>ABSTELLRAUM</b>	<b>2,44</b>
<b>BADEZIMMER</b>	<b>6,84</b>
<b>FLUR</b>	<b>8,66</b>
<b>BALKON (50% VON 22,89)</b>	<b>11,45</b>

---

<b>WOHNFLÄCHE (M<sup>2</sup>)</b>	<b>64,94</b>
-----------------------------------	--------------

DACHSPITZ CA. 32,05 M<sup>2</sup>





# WOHNUNG 2.1

HAUS 2  
3-ZIMMER-WHG  
ERDGESCHOSS LINKS MIT GARTEN

WOHN-/ESSZIMMER/KÜCHE	29,66
SCHLAFZIMMER	12,47
ABSTELLRAUM	5,41
FLUR	10,26
KINDERZIMMER	8,64
GÄSTE-WC	2,48
BADEZIMMER	6,77
TERRASSE (50% VON 13,52)	6,76

WOHNFLÄCHE (M²) 82,45

GARTENANTEIL CA. 54,00 M²

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.



# WOHNUNG 2.2

HAUS 2  
2-ZIMMER-WHG  
ERDGESCHOSS MITTE MIT GARTEN

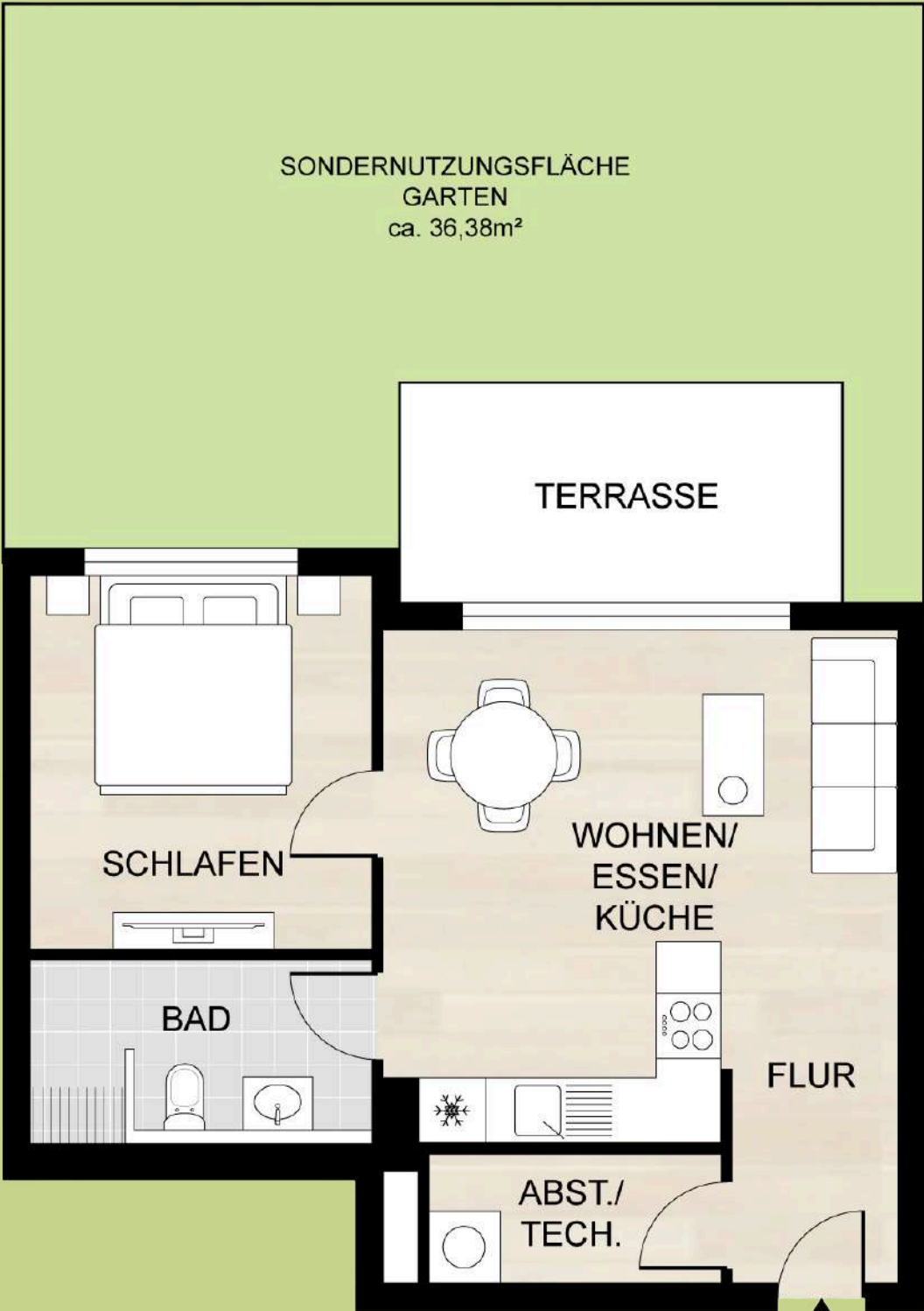
WOHN-/ESSZIMMER/KÜCHE	18,99
SCHLAFZIMMER	9,86
FLUR	2,54
ABSTELLRAUM	3,13
BADEZIMMER	4,77
TERRASSE (50% VON 8,02)	4,01

---

WOHNFLÄCHE (M²) 43,30

GARTENANTEIL CA. 36,38 M²

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.





# WOHNUNG 2.3

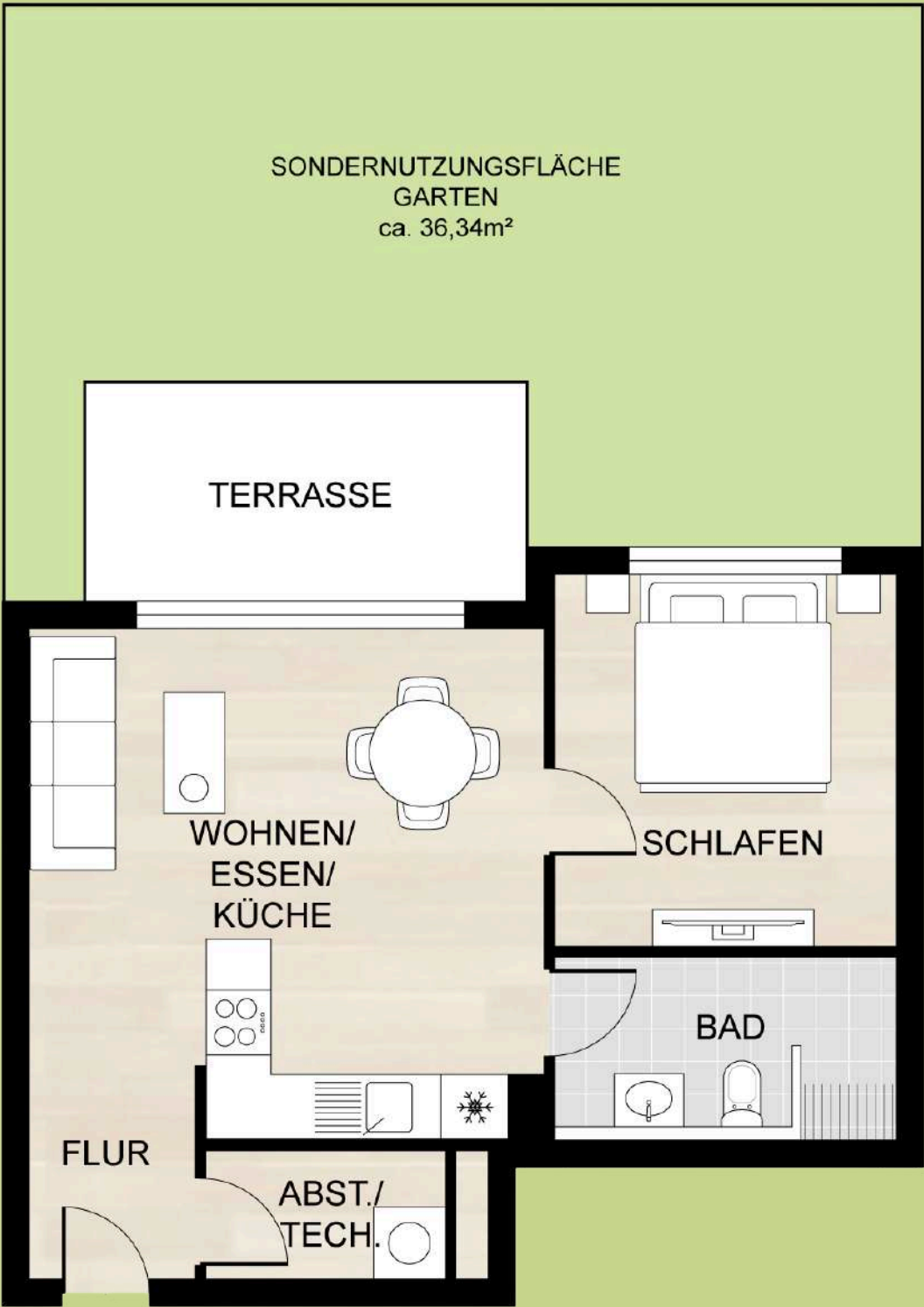
HAUS 2  
2-ZIMMER-WHG  
ERDGESCHOSS MITTE MIT GARTEN

WOHN-/ESSZIMMER/KÜCHE	19,02
SCHLAFZIMMER	9,86
FLUR	2,54
ABSTELLRAUM	2,50
BADEZIMMER	4,77
TERRASSE (50% VON 8,03)	4,02

WOHNFLÄCHE (M²) 42,71

GARTENANTEIL CA. 36,34 M²

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.



# WOHNUNG 2.4

HAUS 2  
4-ZIMMER-WHG  
ERDGESCHOSS RECHTS MIT GARTEN

WOHN-/ESSZIMMER/KÜCHE	40,49
SCHLAFZIMMER	14,04
ABSTELLRAUM	4,42
BADEZIMMER	6,77
GÄSTE-WC	3,61
KINDERZIMMER 1	10,24
KINDERZIMMER 2	10,26
FLUR	13,89
TERRASSE (50% VON 12,12)	6,06

WOHNFLÄCHE (M²) 109,78

GARTENANTEIL CA. 40,95 M²



Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.





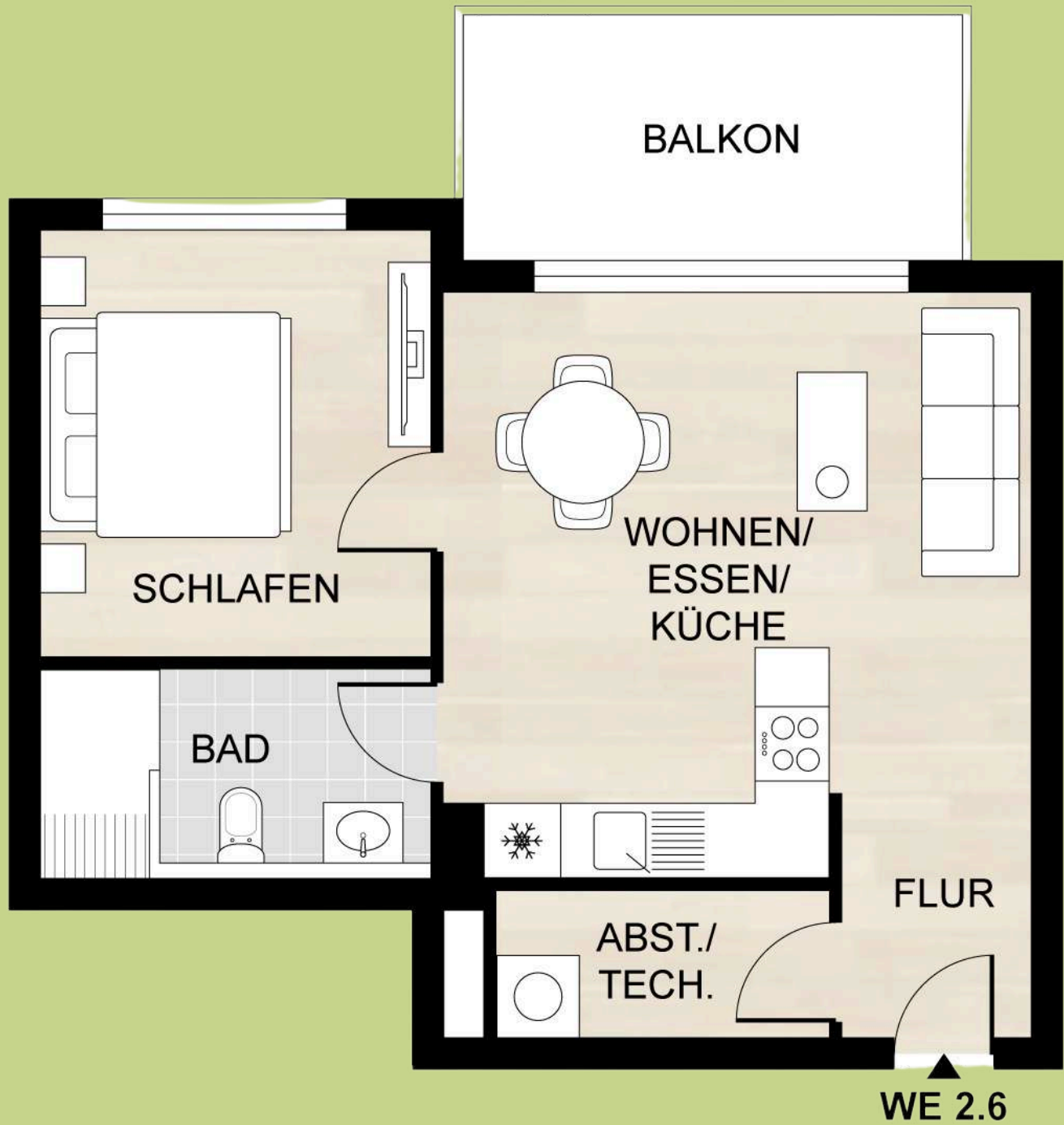
# WOHNUNG 2.5

HAUS 2  
3-ZIMMER-WHG  
OBERGESCHOSS LINKS

WOHN-/ESSZIMMER/KÜCHE	29,66
SCHLAFZIMMER	12,47
ABSTELLRAUM	5,41
BADEZIMMER	6,79
GÄSTE-WC	2,47
KINDERZIMMER	8,64
FLUR	10,26
BALKON (50% VON 11,96)	5,98

---

WOHNFLÄCHE (M <sup>2</sup> )	81,68
------------------------------	-------



# WOHNUNG 2.6

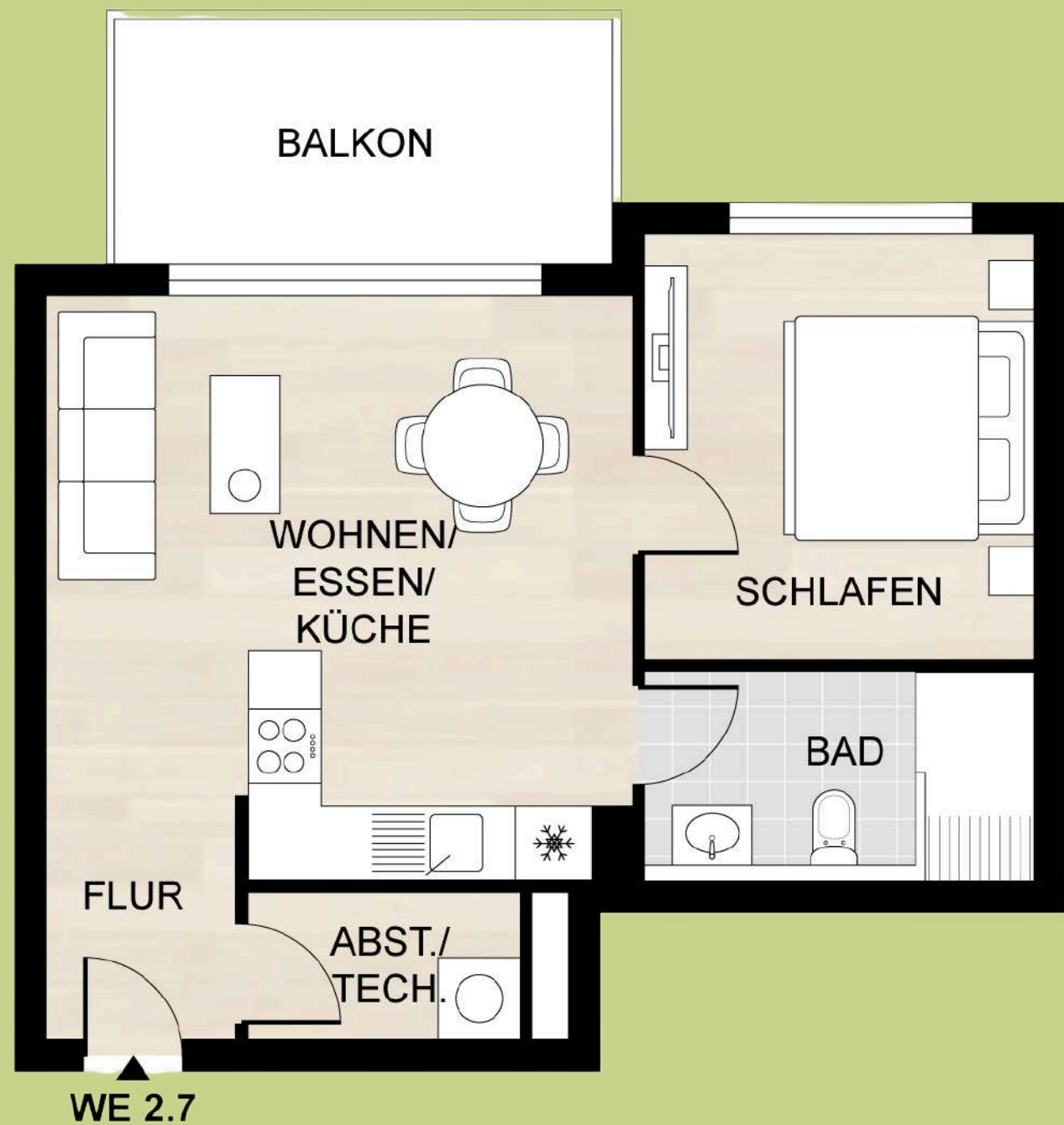
HAUS 2  
2-ZIMMER-WHG  
OBERGESCHOSS MITTE

WOHN-/ESSZIMMER/KÜCHE	18,99
SCHLAFZIMMER	9,86
FLUR	2,54
ABSTELLRAUM	3,13
BADEZIMMER	4,77
BALKON (50% VON 6,77)	3,39

---

WOHNFLÄCHE (M <sup>2</sup> )	42,68
------------------------------	-------





# WOHNUNG 2.7

HAUS 2  
2-ZIMMER-WHG  
OBERGESCHOSS MITTE

WOHN-/ESSZIMMER/KÜCHE	19,04
SCHLAFZIMMER	9,86
FLUR	2,52
ABSTELLRAUM	2,50
BADEZIMMER	4,77
BALKON (50% VON 6,78)	3,39

---

WOHNFLÄCHE (M²)	42,08
-----------------	-------



Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

# WOHNUNG 2.8

HAUS 2  
4-ZIMMER-WHG  
OBERGESCHOSS RECHTS



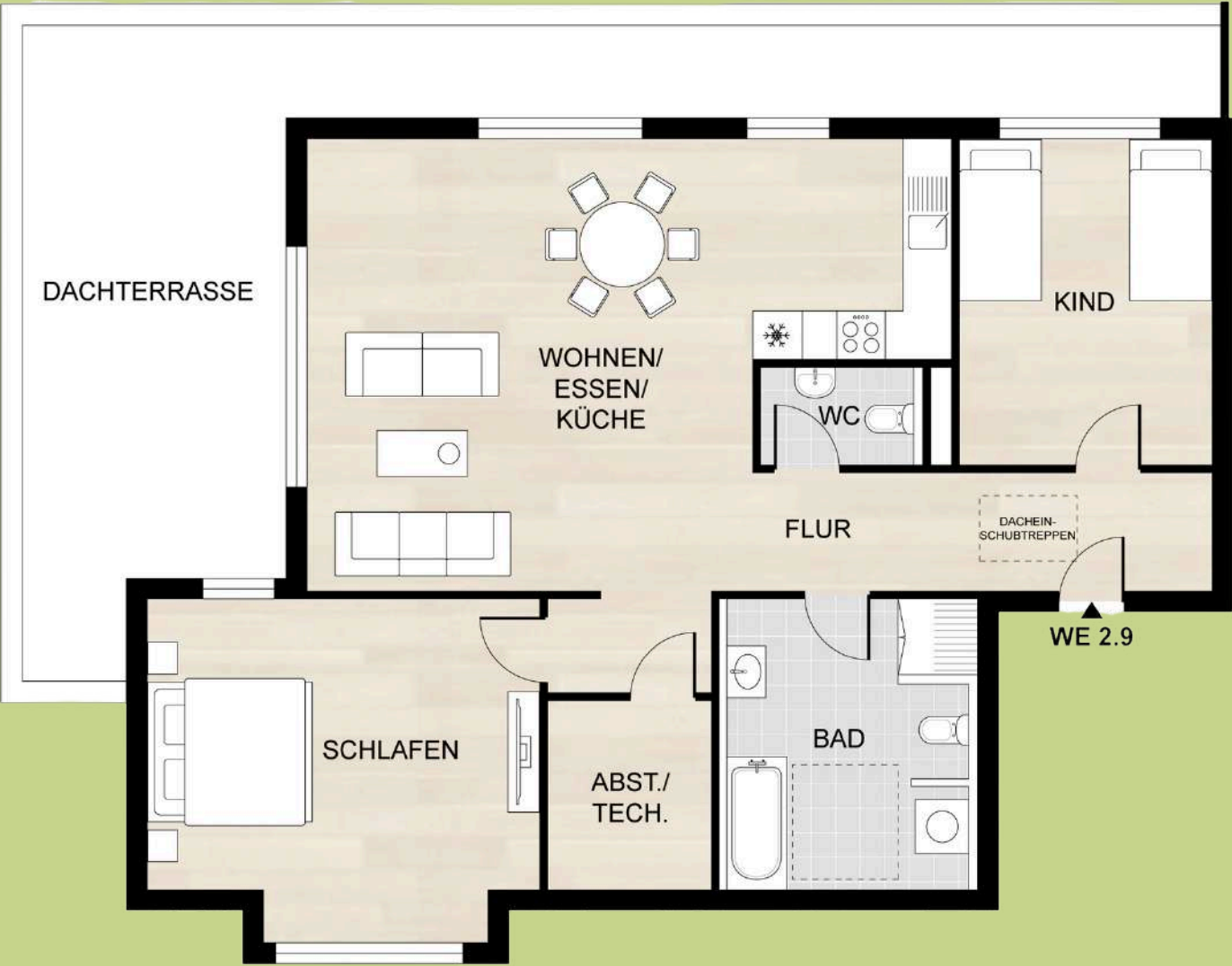
WOHN-/ESSZIMMER/KÜCHE	40,49
SCHLAFZIMMER	14,04
ABSTELLRAUM	4,42
KINDERZIMMER 1	10,24
KINDERZIMMER 2	10,26
BADEZIMMER	6,88
GÄSTE-WC	3,61
FLUR	13,89
BALKON (50 % VON 10,67)	5,34

**WOHNFLÄCHE (M²)** 109,17



# WOHNUNG 2.9

HAUS 2  
3-ZIMMER-WHG  
DACHGESCHOSS LINKS



WOHN-/ESSZIMMER/KÜCHE	33,43
SCHLAFZIMMER	16,80
ABSTELLRAUM	2,69
BADEZIMMER	7,61
KINDERZIMMER	11,46
GÄSTE-WC	2,21
FLUR	7,23
TERRASSE (50% VON 35,70)	17,85

---

WOHNFLÄCHE (M²)	99,28
-----------------	-------

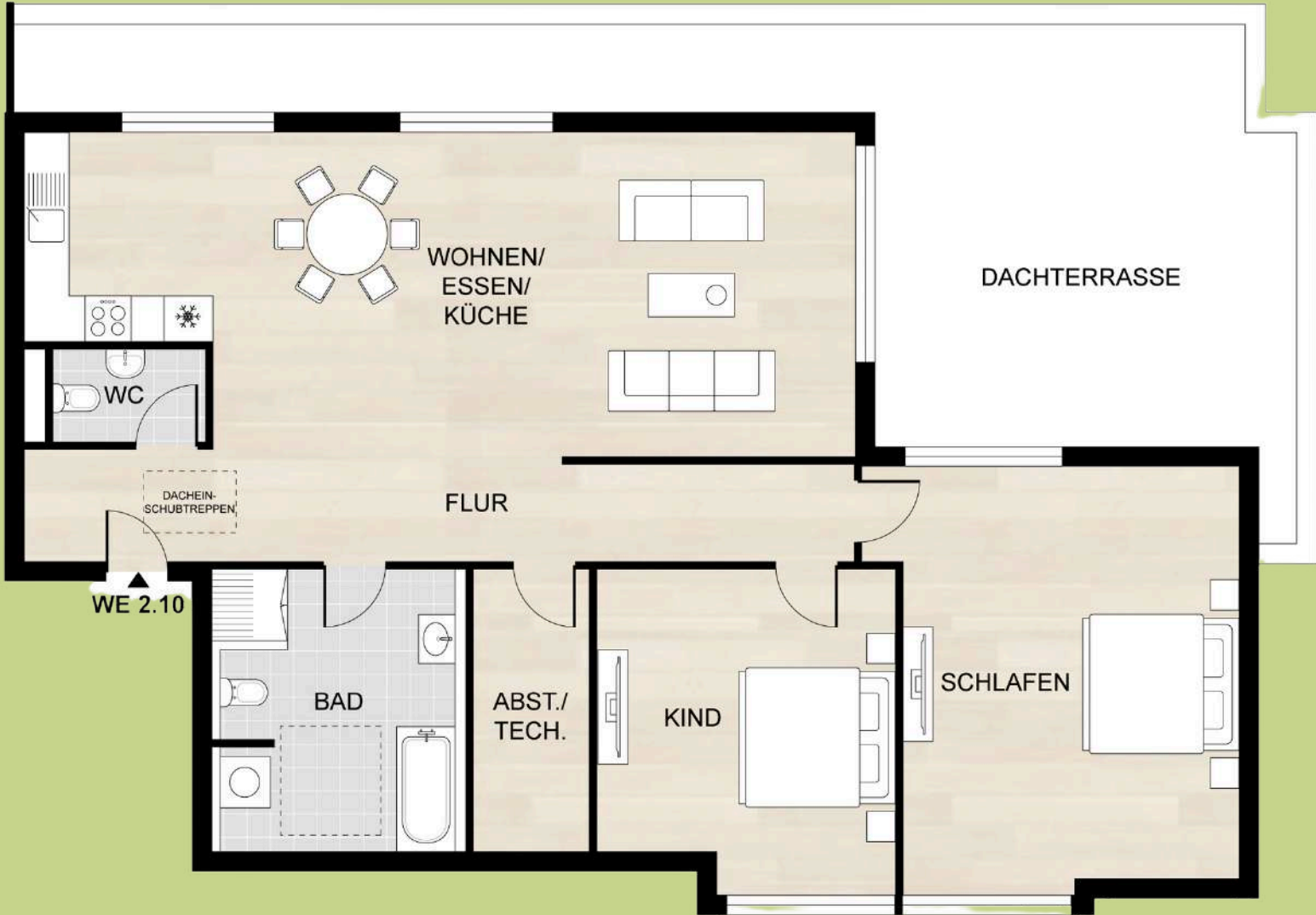
DACHSPITZ CA. 60,39 M²



Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

# WOHNUNG 2.10

HAUS 2  
3-ZIMMER-WHG  
DACHGESCHOSS RECHTS



WOHN-/ESSZIMMER/KÜCHE	38,57
SCHLAFZIMMER	20,70
ABSTELLRAUM	3,93
BADEZIMMER	7,83
KINDERZIMMER	13,46
GÄSTE-WC	2,21
FLUR	12,52
TERRASSE (50% VON 40,60)	20,30

---

WOHNFLÄCHE (M <sup>2</sup> )	119,52
------------------------------	--------

DACHSPITZ CA. 64,98 M<sup>2</sup>



# (VORLÄUFIGER) ENERGIEAUSWEIS FÜR HAUS 1

ART DES ENERGIEAUSWEISES:

ENDENERGIEBEDARF:

WESENTLICHER ENERGIETRÄGER:

BAUJAHR GEBÄUDE:

BAUJAHR WÄRMEERZEUGER:

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE:

ERNEUERBARE ENERGIEN:

TREIBHAUSGASEMISSIONEN:

AUSSTELLUNGSDATUM:

GÜLTIG BIS:

BEDARFSAUSWEIS

18,90 KWH/(M<sup>2</sup>·A)

STROM-MIX

2025

2025

A+

PHOTOVOLTAIK

10,6 KG CO<sup>2</sup>-Ä/(M<sup>2</sup>·A)

07.03.2025

06.03.2035



IM GRÜN  
-KÜRZELL-

# (VORLÄUFIGER) ENERGIEAUSWEIS FÜR HAUS 2

ART DES ENERGIEAUSWEISES:

ENDENERGIEBEDARF:

WESENTLICHER ENERGIETRÄGER:

BAUJAHR GEBÄUDE:

BAUJAHR WÄRMEERZEUGER:

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE:

ERNEUERBARE ENERGIEN:

TREIBHAUSGASEMISSIONEN:

AUSSTELLUNGSDATUM:

GÜLTIG BIS:

BEDARFSAUSWEIS

14,0 KWH/(M<sup>2</sup>·A)

STROM-MIX

2025

2025

A+

PHOTOVOLTAIK

7,8 KG CO<sup>2</sup>-Ä/(M<sup>2</sup>·A)

30.04.2025

29.04.2035



IM GRÜN  
-KÜRZELL-



# FÖRDERUNGEN

## HAUS 1

Mit dem im Frühjahr 2024 in Kraft getretenen Wachstumschancengesetz ist mit § 7 Abs. 5 a EStG eine neue degressive Abschreibung für Investitionen in den Wohnungsbau eingeführt worden.

Im ersten Jahr können 5 % der Investitionssumme abgeschrieben werden, in den folgenden Jahren jeweils 5% des nach der Abschreibung verbleibenden Buchwerts. Ein Wechsel in die 3% lineare Abschreibung ist anschließend möglich.

Das Haus 1 qualifiziert sich für diese neue Abschreibung.

KFW-Förderdarlehen sind bei diesem Haus nicht möglich.



Haftungsausschluss: Diese Information stellt keine steuerliche Beratung dar und kann diese auch nicht ersetzen. Für die Beurteilung Ihres Sachverhalts konsultieren Sie bitte Ihren Steuerberater. Diese Informationen wurden mit größter Sorgfalt erstellt, es besteht dennoch keine Gewähr der Richtigkeit und Aktualität.

29  
**KFW**

## HAUS 2

Zusätzlich zur 5% degressiven Abschreibung qualifiziert sich das Haus 2 für die Sonderabschreibung für neu errichtete Mietwohnungen nach § 7b EStG. Innerhalb der ersten 4 Jahre lassen sich über diese Regelung bis zu 20 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abschreiben (max. 5 % pro Jahr).

Kombiniert können so bis zu 49% der ansetzbaren Anschaffungskosten innerhalb der ersten 10 Jahre abgeschrieben werden.

Sie haben einen Anspruch auf ein KFW-Förderdarlehen in Höhe von 150.000€ pro Wohnung. Hierzu finden Sie mehr Infos auf der Seite von der KFW. (Programm 287/298)



[www.kmbb-wohnbau.de](http://www.kmbb-wohnbau.de)



[www.baugalerie-ettenheim.de](http://www.baugalerie-ettenheim.de)



[www.architekt-poll.de](http://www.architekt-poll.de)

## BAUTRÄGER

Geplant und entwickelt wird das Projekt durch den Bauträger KMBB-Immobilien und Wohnbau GmbH aus Ettenheim und das Architekturbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Poll aus Freiburg.

Beide verfügen über langjährige Erfahrung und können viele gemeinsam erfolgreich abgeschlossene Referenzobjekte im Ortenaukreis vorweisen.

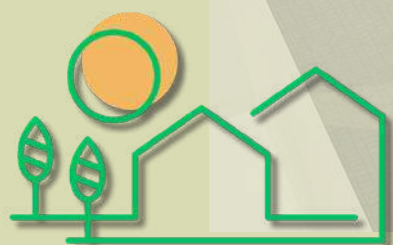
Gerne können Referenzobjekte von Ettenheim bis Schutterwald besichtigt werden. Dabei können Sie sich von der hohen Qualität der Projekte überzeugen.

Die Eigentumswohnungen werden hochwertig, durch regionale Handwerksbetriebe erstellt. Das Bauwerk wird in solider Massivbauweise, nach den anerkannten Regeln der Bautechnik, den gültigen DIN-Normen und unter Einhaltung des Gebäudeenergiegesetz (Stand 2024) ausgeführt.



**Hotel - Ettenheim****MFH - Schutterwald****MFH - Altdorf****MFH - Mahlberg**

REFERENZEN



**IM GRÜN**  
- KÜRZELL -





**fair.  
einfach.  
professionell.**

RAUM.SIEBEN Immobilien GmbH  
 Wassergartenstraße 22, 77972 Mahlberg  
 Mobil: +49 1578 34 62 13 9  
 Festnetz: +49 7643 215 965 0  
 E-Mail: a.konstanz@raumsieben.immobilien  
 Website: www.raumsieben.immobilien

## VERKAUF

Sie haben Interesse an einer Wohnung in diesem Bauprojekt?

Gerne berate ich Sie hierzu individuell.

## Alexander Konstanz

Geschäftsführer  
 Staatl. gepr. Techniker (IHK)





# HAFTUNGSHINWEISE

Die in diesem Exposé aufgeführten Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf Ihre Richtigkeit zum Zeitpunkt der Herausgabe des Exposés (April 2025) überprüft. Die Angaben in dem Exposé dienen nur der Information und stellen keine Vertragsgrundlage dar. Verbindlich sind nur der notarielle Kaufvertrag sowie die Teilungserklärung. Irrtum, Fehler bei Flächenangaben, steuerlichen Betrachtungsweisen, Auslassungen und Änderungen bleiben vorbehalten. Alle Wohnflächenangaben sind Zirka-Angaben. Die abgebildeten Illustrationen, Ansichtszeichnungen, Beschreibungen, Außengestaltungspläne, Grundrisse und Flächenangaben in diesem Exposé, auf der Homepage oder anderen Werbemitteln sind nicht maßstabsgerecht und können von der späteren tatsächlichen Bauausführung abweichen. Alle dargestellten Möblierungen, Kucheneinrichtungen, Sanitärgegenstände oder sonstigen Einrichtungen und Bepflanzungen sind beispielhaft und nicht Bestandteil des Angebots. Es sind ausschließlich die Baubeschreibung sowie die Abgeschlossenheitspläne maßgeblich. Das Angebot ist freibleibend und vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen und technischer Umsetzung.



# IMPRESSUM

## Angaben gemäß § 5 DDG

Unternehmen:

RAUM.SIEBEN Immobilien GmbH

Wassergartenstraße 22, 77972 Mahlberg

Registereintrag: Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Freiburg im Breisgau

Registernummer: HRB 721900

Vertreten durch: Alexander Konstanz

Umsatzsteuer: Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a

Umsatzsteuergesetz: DE330570500

Gewerbeanmeldung: Die Gewerbeanmeldung nach § 34 c GewO wurde durch Stadt Lahr ([www.lahr.de](http://www.lahr.de)) erteilt.

Zuständige Aufsichtsbehörde: Immobilienmaklertätigkeit –  
erlaubnispflichtige Tätigkeit nach § 34c Abs. 1 der Gewerbeordnung  
Zulassung nach §34 c Gewerbeordnung, Industrie- und  
Handelskammer (IHK)

Aufsichtsbehörde:

IHK Südlicher Oberrhein

Schnewlinstr. 11-13

79098 Freiburg

[www.freiburg.ihk.de](http://www.freiburg.ihk.de)